Deutscher Bundestag **Drucksache 19/16837**

19. Wahlperiode 28.01.2020

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Antrag

der Abgeordneten Pascal Meiser, Caren Lay, Fabio De Masi, Jörg Cezanne, Klaus Ernst, Susanne Ferschl, Dr. André Hahn, Ulla Jelpke, Jan Korte, Michael Leutert, Thomas Lutze, Niema Movassat, Petra Pau, Martina Renner, Bernd Riexinger, Friedrich Straetmanns, Alexander Ulrich, Dr. Sahra Wagenknecht, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Kleingewerbe und soziale Einrichtungen vor Mietenexplosion und Verdrängung schützen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Mietenexplosion in vielen großen und mittleren Städten Deutschlands macht auch vor Gewerbemieten nicht halt. Kleine, meist inhabergeführte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Sozialeinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Seniorentreffpunkte sowie Kultureinrichtungen und Clubs sind in innerstädtischen Lagen zunehmend Opfer von Verdrängung.

Statistiken über Gewerbemietentwicklungen der vergangenen zehn Jahre in den 40 größten Städten der Bundesrepublik belegen die exorbitante Steigerung der Gewerbemieten. In Berlin sind die Gewerbemieten beispielsweise in den sog. 1B-Lagen zwischen 2009 und 2018 um 266% (große Ladenflächen) bzw. um 200% (kleine Ladenflächen) gestiegen. Selbst in Städten wie Bonn, Chemnitz, Dresden oder Krefeld sind Steigerungen im zwei bzw. dreistelligen Prozentbereich festzustellen gewesen (vgl. IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2009/2010 und 2018/2019).

Die Bundesregierung schaut dieser Entwicklung bisher tatenlos zu. Trotz der Aufforderung des Bundesrats, die Einführung von Schutzinstrumenten für das Gewerbemietrecht zu prüfen, sieht sie bisher keinen Anlass zum Handeln (vgl. Antwort der Bundesregierung auf die Schriftliche Frage Nr. 46 des Abg. Pascal Meiser, BT-Drs 19/11757).

Anders als für Wohnraum kennt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) bisher kein spezielles Mietrecht für Gewerbe und somit keinen speziellen Schutz für Gewerbemieterinnen und -mieter. Vertragsverhandlungen zwischen Vermieterinnen und Vermietern mit Gewerbetreibenden finden deshalb schon lange nicht mehr auf Augenhöhe statt. Die bestehende Rechtslage erlaubt es Vermieterinnen und Vermietern hingegen, bei angespannten Gewerberaummärkten in weiteren Teilen die Vertragsbedingungen zu diktieren. Immer kürzere Vertragslaufzeiten werden nicht selten genutzt, um die Mieten zu erhöhen oder Gewerbetreibende vor die Tür zu setzen.

Bei kleinen Gewerbetreibenden steigt zunehmend die Angst, durch Kündigung oder drastische Mieterhöhungen die Existenzgrundlage zu verlieren. Aufgrund ihrer Spezialisierung und eines gewachsenen Kundenstamms kommt ein Geschäftswechsel in andere, günstigere Stadtteile häufig nicht in Frage. Insbesondere kleine Handwerksbetriebe verzichten vor dem Hintergrund dieser wachsenden Unsicherheit auf dringend notwendige Investitionen.

Gerade in innerstädtischen Lagen müssen so immer häufiger kleine Läden und soziale Einrichtungen zahlungskräftigeren Unternehmen, oft internationalen Ketten, weichen.

Auch soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Seniorentreffpunkte oder Jugendclubs werden aus ihren angestammten Vierteln aufgrund drastischer Mietsteigerungen verdrängt oder müssen schließen – nicht selten mit gravierenden Folgen für die betroffenen Sozialräume.

In anderen europäischen Ländern (z.B. Frankreich, Österreich) bestehen dagegen seit langem Regelungen zum Schutz von Gewerbemieterinnen und -mietern. Eine geeignete Regulierung von Gewerbemieten ist jetzt auch in Deutschland dringend geboten. Die vielen kleinen Gewerbetreibenden brauchen einen besseren Kündigungsschutz, Regelungen für eine Mindestvertragslaufzeit, eine Begrenzung von Mieterhöhungen für Gewerberäume (Gewerbemietpreisbremse) und eine Ausweitung der Instrumente des Milieuschutzes, damit auch zukünftig nutzungsgemischte Stadtquartiere den sozialen Zusammenhalt stärken können.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, umgehend einen Gesetzesentwurf zur Regulierung von Gewerberäumen vorzulegen, der

1. Kündigungen von Mietverträge über Gewerberäume ohne besonderen Grund ausschließt (z.B. Eigenbedarf, Zahlungsverzug);
2. für Gewerbemieterinnen und -mieter bei befristeten Mietverträgen den Anspruch schafft, innerhalb eines gesetzlich festzulegenden Zeitraums (Mindestvertragslaufzeit) und unter Berücksichtigung sachgerechter Ausnahmen einen bestehenden Gewerbemietervertrag zu den bisher geltenden Konditionen zu verlängern, und der im Fall der Nichtverlängerung des Gewerbemietvertrages aufgrund eines schutzwürdigen Interesses des Vermieters/der Vermieterin den Gewerbemieterinnen und -mietern einen Schadenersatzanspruch garantiert;
3. den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Gewerbemietspiegel zur verbindlichen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen;
4. eine wirksame Mietpreisbremse für Gewerberäume (Gewerbemietpreisbremse) einführt, die in angespannten Gewerberaummärkten die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn sowie für laufende Mietverträge die maximale Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Gewerbevergleichsmiete begrenzt;
5. die Instrumente des Milieuschutzes im Baugesetzbuch auf die wohnortnahe gewerbliche und soziale Infrastruktur ausweitet, so dass bei Bedarf diese Instrumente auch für den Erhalt von Kleingewerbe, Handwerksbetrieben, Kultur- und Sozialeinrichtungen genutzt werden können;

Berlin, den 28. Januar 2020

Amira Mohamed Ali , Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.